LE POINT EN RECHERCHE

Août 2008 Série socio-économique 08-015

Ville de Dryden – Plan d'aménagement durable du secteur riverain

INTRODUCTION

La ville de Dryden (8 400 habitants) a l'occasion d'aménager 48 ha (120 acres) de secteur riverain au bord du lac Wabigoon. Ce secteur est composé de terres privées, de terres humides protégées, de terres municipales et de terres excédentaires de la Couronne.

La ville souhaite créer « une nouvelle destination » et définir des pratiques de développement communautaire durable appropriées au site et à Dryden.

Elle a donc élaboré le Plan d'aménagement durable du secteur riverain qui illustre l'aménagement proposé du site et les caractéristiques d'aménagement des terres riveraines. En octobre 2007, la collectivité s'est livrée à une charrette de planification communautaire dans le cadre de laquelle la SCHL s'est associée à la ville aux fins de financement et de soutien[1].

Le Plan d'aménagement durable du secteur riverain comprend un cadre organisationnel spatial et global pour le site, des propositions en matière de voies de circulation à l'intérieur de la ville, vers l'arrière-pays et la région, des propositions en matière de croissance intelligente, d'infrastructure écologique et de durabilité ainsi qu'un programme d'étapes de mise en œuvre. Ce plan présente différentes options viables pour l'aménagement des sites riverains, compatibles avec la collectivité, en harmonie avec le quartier environnant, fondées sur des principes de durabilité. C'est un outil destiné à aider le conseil municipal et ses partenaires à acquérir, réunir et aménager les terrains du secteur riverain.

Figure 1 Équipes charrettes

CONTEXTE

La ville de Dryden est située dans le Sunset Country, en Ontario, au bord de la Transcanadienne, à mi-chemin entre Thunder Bay et Winnipeg. Il s'agit de la région boréale du Canada, caractérisée par de vastes forêts, la roche précambrienne et de nombreux lacs. Dryden est dans une petite anomalie isolée de la plaine géologique. Ce secteur est connu des touristes américains comme une destination de chasse et de pêche. La ville de Dryden explore actuellement des façons de diversifier et d'élargir son marché touristique dans les domaines suivants :

- excursions nature et écologiques (en partenariat avec les Premières nations);
- forfaits d'excursions (entreprises locales, exploitants des ressources);
- tourisme d'aventure et sportif (planche à voile, kayak);
- canot-kayak en milieu sauvage (la voie navigable du Sentier transcanadien, qui rejoint White Otter Castle[2]);
- tourisme écoculturel (champs de manomin [riz sauvage], cueillette de bleuets, pictogrammes);

---

[1] Pour en savoir plus sur les charrettes de conception, veuillez consulter le Point en recherche socio-économique de la SCHL *Guide de planification des charrettes de conception en matière de planification et d'aménagement de collectivités durables*. Vous pouvez le télécharger à partir du site Web de la SCHL au www.schl.gc.ca (dans la section Bureau de commandes, numéro OPIMS 62780).

[2] White Otter Castle est un bâtiment de trois niveaux en rondins, au bord du lac White Otter, près d'Atikokan, en Ontario, construit par James Alexander « Jimmy » McOuat, entre 1903 et 1914.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

- activités hivernales et pendant les saisons intermédiaires (automne et printemps).

Ces entreprises pourraient toutes s'implanter dans la zone d'aménagement riveraine projetée, particulièrement en partenariat avec des groupes d'utilisateurs, des organismes ayant des vues similaires et des collectivités avoisinantes.

Le site riverain, également appelé Claybanks, compte environ 15 ha (38 acres) de terres à aménager adjacentes à 22 ha (56 acres) de terrains marécageux protégés au nord, d'eaux du milieu naturel à l'est et au sud, et Partridge Island. 12,5 ha (31 acres) de terres riveraines qui sont la propriété du club nautique de Dryden (Voir figure 2).

Figure 2 Contexte du site

Figure 3 Superficie du terrain

Les 15,46 ha de terres à aménager comprennent :

- 4,17 ha (10,31 acres) qui sont la propriété de la ville de Dryden;
- 1,70 ha (4,2 acres) où sont aménagés un port de plaisance et Nature's Inn, un terrain de caravaning privé;
- 8,35 ha (20,63 acres) qui sont la propriété de la Société immobilière de l'Ontario (SIO) et qui sont loués au ministère des Richesses naturelles de l'Ontario (MRNO). Cette propriété est trop vaste pour les besoins actuels du MRNO, qui est prêt à se relocaliser dans un secteur plus approprié à ses besoins modestes, si les nouvelles installations sont fournies gratuitement;
- 0,43 ha (1,07 acres) qui sont la propriété de Pilot's Landing, ouvert de mai à septembre, où se trouvent un gîte touristique et l'hydrobase de Dryden, de l'Agence des services frontaliers du Canada;
- environ 0,81 ha (2 acres), répartis sur quatre lots riverains, des propriétés privées, situés entre le Nature's Inn et le Pilot's Landing.

Les propriétaires privés se sont tous dits intéressés à explorer le potentiel d'aménagement du secteur. Le plan examine le potentiel d'aménagement pour en dégager la combinaison optimale d'utilisations potentielles, les possibilités qui s'offrent aux propriétaires fonciers et le rôle que la ville peut jouer pour favoriser les investissements du secteur privé (Voir figure 3).

LES OBJECTIFS DE LA CHARRETTE ET LE PROCESSUS DE PLANIFICATION

Objectifs

Une équipe de projet, composée de consultants et des membres du bureau de développement économique de la ville, a conçu la charrette de façon à atteindre les objectifs suivants :

- établir des valeurs et des principes qui guideront le développement du site;
- mettre au point différentes options réalisables pour le site riverain, conformes aux valeurs et aux principes directeurs établis, aux principes de durabilité et au plan stratégique de la ville;
- faire participer les membres de la collectivité à la planification pour favoriser l'engagement de la collectivité dans le partage des valeurs communes et pour générer une fierté communautaire;
- rassembler politiciens, administrateurs municipaux, membres de la collectivité et d'autres intervenants afin d'instaurer un dialogue productif;
- participer à un processus ouvert et souple dont l'objectif n'est pas prédéterminé, si ce n'est de travailler à l'atteinte d'une vision et d'un cadre d'aménagement communs.

Participants

Des citoyens, des gens d'affaires locaux, des propriétaires fonciers et des représentants gouvernementaux (des paliers fédéral, provincial et municipal) ont été sollicités pour participer à la charrette. Des 100 invités, 33 se sont inscrits à la charrette. La plupart ont été présents durant les trois jours. Les participants constituaient un échantillon représentatif des intérêts, et les propriétaires fonciers ou leurs représentants étaient présents.

Figure 4 Participants

La charrette

Le but de la charrette était de donner de l'information aux participants grâce à des présentations et d'obtenir des réactions grâce à des tables rondes et des comptes-rendus.

La première journée a débuté par des exposés et explications sur la charrette. Les participants ont été répartis en cinq groupes dont la composition n'a pas changé pendant toute la durée de la charrette (Voir figure 1 et 4).

L'équipe de projet a présenté des exposés sur le site, son contexte et son importance stratégique pour la collectivité. Elle a également donné l'exemple d'une initiative semblable (The Forks, à Winnipeg) et en a expliqué la planification et le développement.

Chacun des groupes a ensuite décrit de manière consensuelle, en se basant sur l'information présentée, les valeurs importantes et les principes directeurs qui devront guider les décisions futures (prises à l'occasion de cette charrette et à l'avenir), et a en soumis une liste exhaustive. À la fin de la journée, les animateurs ont synthétisé cette information sur une liste concise des éléments clés. Cette liste a été affichée et a servi de référence pendant toute la durée de la charrette.

Figure 5 Premier exposé

La deuxième journée a été consacrée à améliorer la compréhension qu'ont les participants du site et de ses liens avec la ville et la région, ainsi qu'à déterminer les types d'aménagements compatibles avec les attributs du site, son contexte et les besoins de la collectivité.

Les exposés présentés par l'équipe de projet étaient axés sur les besoins de la collectivité, la croissance intelligente et la durabilité (Voir figure 5). Les groupes se sont affairés à débattre des voies de circulation à créer entre le site, la ville et la région. Chaque groupe a présenté les avantages dont pourrait, à son avis, bénéficier le site. Après le départ des participants, les animateurs ont synthétisé les résultats des travaux sur des listes et des schémas.

La troisième journée, les groupes ont abordé la question de l'organisation spatiale du secteur riverain, en commençant par des schémas de zonage généraux pour enchaîner sur des plans détaillés (Voir figure 6).

L'équipe de projet a stimulé l'imagination des participants en leur présentant des exposés sur les services municipaux et une infrastructure écologique, ainsi qu'en leur donnant des exemples intéressants d'autres sites riverains.

On a remis aux participants une trousse comprenant une photo aérienne du site, des tracés de l'emplacement d'installations diverses, des rouleaux de papier à croquis et divers instruments à dessin. Les groupes s'en sont servi pour élaborer des scénarios d'aménagement spatial, puis en privilégier un pour l'ensemble du site, et le présenter à tous.

Les schémas des cinq groupes ont ensuite été exposés publiquement et la charrette a pris fin avec les commentaires du conseil municipal.

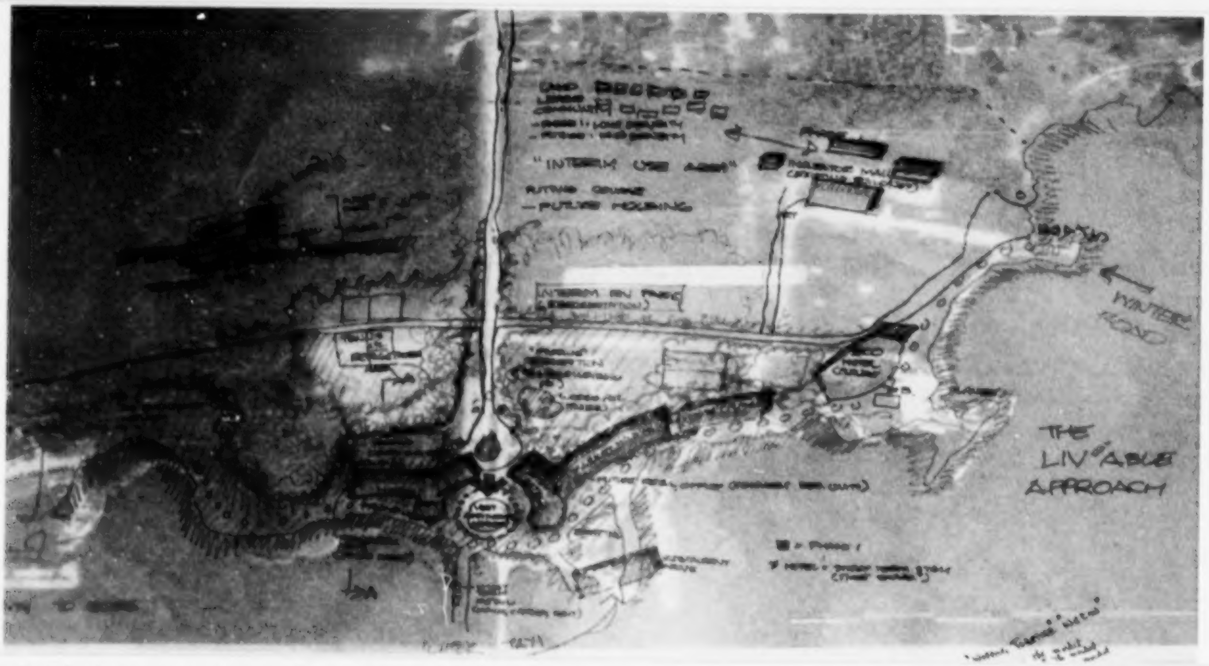
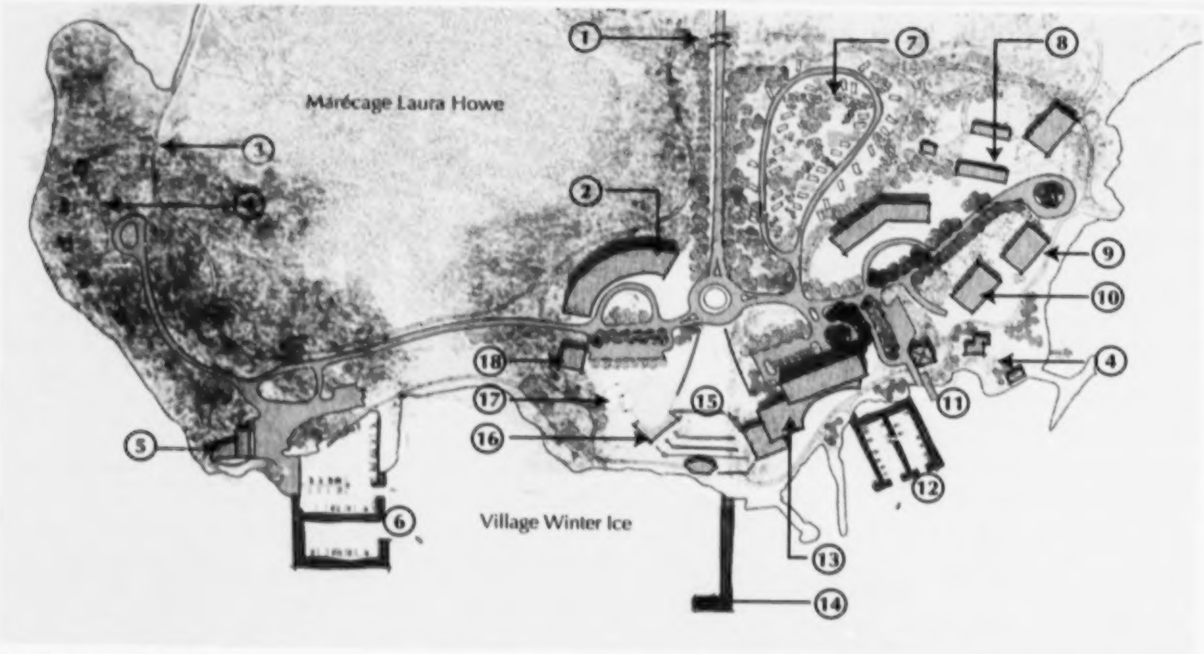


Figure 6 Résultats de la séance de travail



1 Van Horne et route d'accès
2 Aménagement diversifié – résidentiel
3 Voie piétonnière
4 Installations touristiques
5 Pavillon de club public ou privé
6 Agrandissement du port de plaisance pour quillards
7 Parc de caravanage saisonnier – utilisation intérimaire
8 Centre d'art du lac Wabigoon
9 Rive publique
10 Résidentiel
11 Mise à l'eau des bateaux
12 Port de plaisance public et privé
13 Aménagement diversifié – touristique
14 Phare
15 Parc des festivals Centennial de Dryden
16 Centre d'interprétation du lac Wabigoon
17 Parc aquatique
18 Exposition sur l'épuration des eaux usées et sur les terres humides artificielles

Figure 7 Plan d'aménagement final du site

PLAN D'AMÉNAGEMENT DURABLE DU SECTEUR RIVERAIN

Après la charrette, l'équipe de projet a documenté les travaux issus des tables rondes et en a tiré une synthèse sous forme d'un Plan d'aménagement conceptuel et final du site (Voir figure 7). Dans cette synthèse figurent les idées de développement les plus en harmonie avec les valeurs et les principes directeurs établis par les équipes.

Le Plan d'aménagement durable du secteur riverain constitue un cadre pour le développement de cet important site. Ce plan, qui fait la synthèse du travail accompli pendant la charrette et du dialogue avec l'administration municipale, offre des réponses sur ce que la collectivité souhaite, sur ce qu'elle croit faisable et sur ce qu'elle est susceptible d'appuyer. Il offre au conseil municipal l'information nécessaire pour officialiser une stratégie de mise en œuvre et pour saisir les occasions qui se présentent. L'adoption de ce plan comme cadre conceptuel permettra à la ville de prendre des décisions sur des dossiers individuels, qui respecteront la vision globale de développement.

CONCLUSIONS – PROCHAINES ÉTAPES

Les prochaines étapes recommandées à la collectivité pour mettre en œuvre le Plan d'aménagement durable du secteur riverain sont les suivantes :

1. Le conseil municipal devrait adopter ce plan comme document-cadre et autoriser l'administration à élaborer des plans, des budgets et des calendriers de mise en œuvre.
2. Le conseil municipal devrait négocier avec la Société immobilière de l'Ontario pour acquérir le site du ministère des Richesses naturelles et clore le dossier de la propriété du marécage Laura Howe. Concevoir des stratégies de communication.
3. Entretenir l'engagement communautaire :
   - promouvoir les avantages de la consultation de la collectivité, de la planification intégrée et du développement durable;
   - présenter la ville comme un chef de file pour le nord de l'Ontario et les régions rurales du Canada;
   - saisir toutes les occasions raisonnables de présenter la vision de la collectivité et de promouvoir ses avantages;
   - établir la liste des investisseurs et partenaires du secteur privé potentiels et leur faire parvenir de l'information lorsque se présentent des occasions dans des marchés et des secteurs précis.
4. Préparer un plan sectoriel ou un document de planification équivalent pour rendre officielles les intentions pour ce site :
   - harmoniser le plan sectoriel avec le plan officiel et le zonage;
   - désigner ce secteur comme zone d'amélioration de la collectivité afin de faciliter les occasions de partenariat;
   - créer une désignation spéciale liée au critère de développement durable pour ce site, comme une norme LEED pour les nouveaux immeubles et la planification de site (une norme LEED pour le développement des quartiers sera bientôt disponible) ou une formule élaborée particulièrement pour Dryden à l'aide d'un processus comme « The Natural Step », qui a été utilisé par plusieurs municipalités au Canada.
5. Faire les comptes rendus suivants :
   - rendre compte à la Fédération canadienne des municipalités (FCM) des résultats de l'étude obtenus jusqu'à maintenant;
   - rendre compte de l'utilisation potentielle de terres humides artificielles pour répondre aux besoins d'épuration des eaux usées sur ce site. Cette solution pourrait aussi être envisagée pour l'agrandissement de la station d'épuration des eaux usées ou pour d'autres zones de développement. Les mesures de réduction du volume des eaux usées au moyen de l'économie d'eau doivent également être envisagées;
   - rendre compte de l'utilisation potentielle d'énergies de remplacement (par exemple, l'énergie géothermique, solaire ou de la biomasse) comme installation autonome ou comme service public pour tous les projets d'aménagement dans le secteur;
   - rendre compte de l'avant-projet sommaire et du budget pour le tracé d'une nouvelle route sur le site et l'abandon du pont-jetée du club nautique.
6. Réaliser des plans d'affaires ou des études de faisabilité pour des occasions précises.
   - Dryden Development Corp (DDC) : Parc Centennial, promenade riveraine et parc aquatique;
   - ville de Dryden : Avant-projet sommaire et budget pour la transformation de la route Van Horne pour y intégrer une route de transport actif et des éléments de lisibilité[1];
   - DDC : Potentiel de réutilisation adaptif et scénarios d'affaires pour les structures existantes du ministère des Ressources naturelles;
   - DDC et secteur privé : Développement du port de plaisance.

[1] La lisibilité (wayfinding) est une invention de l'urbaniste américain Kevin A. Lynch, qui définissait ce concept comme « une utilisation et une organisation cohérentes de repères sensoriels précis de l'environnement extérieur » [traduction libre]. Le psychologue de l'environnement Romedi Passini a élargi le concept pour inclure la signalisation et d'autres éléments de communication graphiques, des indices propres à la grammaire spatiale d'un immeuble, la planification logique de l'espace, la communication sonore, les éléments tactiles et les installations pour les personnes aux besoins particuliers.

- DDC, ville de Dryden, musée de Dryden, Premières nations ou Grand Council Treaty No. 3, chambre de commerce de Dryden : Pavillon des visiteurs, centre d'interprétation, centre touristique, musée;
- DDC et club nautique de Dryden : Expansion du port de plaisance, aménagement du pavillon de club et des installations pour réception, camps écologiques de location.

7. Conclure des ententes de partenariat :
   - officialiser les ententes de partenariat à l'égard des projets au besoin, en fonction des résultats des études de faisabilité;
   - élaborer un plan d'investissement et tirer parti du financement du budget d'investissement de 2008 pour la mise en œuvre (FedNor[4], Société de gestion du Fonds du patrimoine du nord de l'Ontario [SGFPNO[5]], FCM).
8. Promouvoir et encourager les investissements du secteur privé :
   - promouvoir les aménagements du secteur privé sur les terres municipales et privées conformément à la vision de développement et en fonction des résultats des études techniques et des analyses coûts-avantages.
9. Construire, exploiter et entretenir l'infrastructure publique.
10. Profiter des avantages de manière durable.

---

[4] La FedNor est une agence fédérale de développement régional en Ontario qui collabore avec plusieurs partenaires, en tant que soutien ou catalyseur, pour aider à créer un environnement dans lequel les collectivités et les entreprises sont florissantes et les gens peuvent prospérer.

[5] La SCFPNO est un programme gouvernemental provincial qui collabore avec les entrepreneurs et les entreprises du nord de l'Ontario pour favoriser la création d'emploi dans le secteur privé tout en appuyant de très importants projets de développement d'infrastructures et de collectivités qui jettent les bases d'une croissance économique future et d'une qualité de vie accrue.

Directeur de projet à la SCHL : Doug Pollard

Consultants pour le projet de recherche : Hilderman Thomas Frank Cram, Landscaping Architecture and Planning

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2008, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 26-08-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

66140